

RECLAMACIÓN DE CUOTAS A MOROSOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: propiedad horizontal, reclamación de cuotas a morosos, oposición del deudor, juicio monitorio.

ENUNCIADO

Con fecha de 16 de enero de 2008, ingresó en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alcoy, demanda de procedimiento monitorio interpuesta por la «CP de la Urbanización Bellavista» de esta localidad contra la demandada doña Ana F.F., en la que solicitaba que se requiriera de pago a la demandada por la suma de 898,15 euros, en concepto de cuotas de comunidad impagadas, más 299 euros presupuestados para intereses, gastos y costas, sin perjuicio de la ulterior liquidación.

Por Providencia de 21 de enero de 2008 se admitió a trámite la petición, ordenando el requerimiento de pago de 898,15 euros.

Efectuado el requerimiento el 19 de febrero de 2008, por escrito de 3 de marzo de 2008, la deudora formuló oposición por entender que no debía abonar las cuotas que le eran reclamadas además de por no estar determinado claramente el importe de las cuotas, por hallarse exenta del pago de las mismas conforme nota del Registro de la Propiedad que adjunta a su escrito de oposición.

Igualmente alegó que no había sido convocada a las juntas donde se acordó el importe de las cuotas por lo que no acudió a las mismas.

Por Auto de 10 de marzo de 2008, se convocó a las partes a la vista en fecha 4 de abril de 2008, efectuando los demás pronunciamientos que exige la ley.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Trámite a seguir en reclamaciones de cuotas a morosos. Procedimiento a seguir en caso de oposición.
2. Fundamento de la oposición y resolución del pleito.

SOLUCIÓN

1. El procedimiento a seguir es el del juicio monitorio regulado en los artículos 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 21 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal (LPH).

Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9.º de la LPH deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.º de la LPH.

A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de este, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo, se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar,

con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la LEC, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquel atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Para el supuesto de que el deudor se oponga a la solicitud recogida en el procedimiento monitorio como sucede en el supuesto planteado, si presentare escrito de oposición dentro de plazo, el asunto se resolverá definitivamente en juicio que corresponda, teniendo la sentencia que se dicte fuerza de cosa juzgada.

En cuanto a los requisitos procesales, el escrito de oposición deberá ir firmado por abogado y procurador cuando su intervención fuere necesaria por razón de la cuantía, según las reglas generales establecidas en los artículos 24 y 31 de la LEC.

Cuando la cuantía de la pretensión no excediera de la propia del juicio verbal, el tribunal procederá de inmediato a convocar la vista. Cuando el importe de la reclamación exceda de dicha cantidad, si el peticionario no interpusiera la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, se sobreseerán las actuaciones y se condenará en costas al acreedor. Si presentare la demanda, se dará traslado de ella al demandado conforme a lo previsto en los artículos 404 y siguientes de la presente ley.

En el caso planteado la reclamación es de 898,15 euros, cuantía que no llega a los 900 euros que exigirían que la demanda fuera firmada por abogado y procurador, en este caso no es preceptiva sin perjuicio de que la parte pueda valerse de los mismos si así lo estimase oportuno.

2. La parte actora reclama la cantidad de 898,15 euros en concepto de cuotas de comunidad, con origen en la Junta General Extraordinaria celebrada el día 1 de julio de 2007.

Debe aportar para justificar su pretensión copia del acta de la junta en que se liquidó la deuda, con las firmas del presidente y el secretario-administrador, así como el documento que justifique la remisión de dicha certificación a la demandada y el acuse de recibo que acredita que esta la recibió.

La parte demandada se opuso a la demanda en primer lugar, porque la certificación de la deuda no hace referencia a ningún local ni a ningún concepto concreto y sus importes son diferentes, en segundo lugar, porque no fue convocada a la junta ni le fue comunicada el acta de la misma, siéndole solamente notificada conforme al artículo 9.º de la LPH la liquidación de la deuda pero no la convocatoria ni el acta. Igualmente alegó que sus locales están exentos de las cuotas de comunidad, debiendo abonar solamente la parte proporcional del seguro del edificio justificando dicha pretensión en la nota del Registro de la Propiedad en la que supuestamente se recoge dicha pretensión.

En cuanto a la exención que la demandada pretende del pago de los gastos de comunidad para sus locales, aporta la demandada copia de la certificación de la primera y segunda inscripciones del edificio consistentes en segregación y obra nueva y propiedad horizontal. En ella se describen ambos locales, los de propiedad de la demandada, como local 2, destinado a local comercial, situado en semisótano y que mide 316 metros cuadrados y tiene una cuota del 11,02 por 100, y como local 3, destinado a local comercial, situado en planta baja y que mide 463,90 metros cuadrados y tiene una cuota del 14,65 por 100.

En dicha certificación consta lo siguiente «estando exentos de estos gastos los locales comerciales que no tengan entrada por dichos elementos comunes». Esta frase, absolutamente sacada de contexto, le sirve a la parte demandada para entenderse exenta del pago de cuotas de comunidad. Sin embargo, nada más lejos de la realidad, pues en dicha certificación consta que la comunidad se regirá por la LPH y por una serie de reglas particulares, siendo la primera de ellas que los propietarios de los locales sitos en semisótano y planta baja podrán instalar cualquier clase de industria «fijando la cuota de participación en el inmueble y gastos que correspondan a cada uno de los nuevos locales..., y la segunda que los gastos de uso y entretenimiento y los de luz eléctrica de edificios y escaleras y los de ascensor serán sufragados por los propietarios de las viviendas a partes iguales entre ellos, estando exentos de esos gastos los locales que no tengan entrada por los elementos comunes». Pero esa exención se entiende de los gastos de uso y entretenimiento y luz de los edificios y escaleras y de los de ascensor, pero de ahí a entender una exención total de los gastos de comunidad media un abismo, pues entre otras cosas ambos locales tienen una cuota de participación atribuida, y con base en esa cuota se fija la participación en los gastos de comunidad. Hay gastos comunitarios que no se encuentran en dicha exención, como puedan ser los de reparaciones de fachadas y cubiertas, pues se trata de elementos de los que se beneficia la titular de ambos locales, no pudiendo estar exenta del pago de los gastos que se generen. Estará exenta del pago de los gastos en los que no participe, pero no de los gastos de los que luego sus locales vayan a beneficiarse. El pago de las cuotas de comunidad es una obligación legal de todo propietario [art. 9.º 1 e) LPH].

En cuanto a la falta de citación para acudir a las juntas, a la luz de las actas aportadas por la parte actora en el acto del juicio se deduce que dicha alegación no se corresponde con la realidad. En las Actas de 21 de febrero de 2005 y de 26 de febrero de 2006 consta el nombre de la demandada como una de las asistentes a dichas juntas, constando doblemente su nombre por ser titular de dos locales. Por tanto no es cierto que la demandada no haya tenido conocimiento de las juntas, pues ha acudido a algunas de ellas.

La demandada no puede quejarse de la falta de notificación de las convocatorias y de las actas de las juntas cuando ha quedado acreditado que la misma demandada ha acudido a juntas, pues así consta en las actas, aunque la misma lo niegue en su escrito de oposición.

El administrador señaló que las juntas se convocan en el tablón de anuncios y si se tienen las señas, por correspondencia.

Se ha acreditado la realidad de la deuda, aportando el acta de la junta en la que se liquidó dicha deuda y se facultó al administrador a efectuar la reclamación judicial de dichas cantidades, y

la certificación del secretario-administrador sobre la deuda liquidada a la demandada, por importe de 898,15 euros.

Pero el hecho es que la deuda que se le reclama es real y obedece al derecho que todo propietario tiene de pagar las cuotas de comunidad, sin que quepa la exención total que la demandada pretende, pero que, como se ha visto, no obedece a la realidad, sino a una interpretación sesgada e interesada de la misma. Es muy fácil alegar que no se ha tenido conocimiento de la convocatoria, pero eso podría entenderse si la propietaria nunca hubiera acudido a las juntas, cosa que no ha ocurrido, pues ha acudido a algunas de ellas, de forma que conoce cómo se convocan las juntas. No puede alegar ahora un pretendido desconocimiento de las convocatorias y los acuerdos adoptados.

La resolución que ha de dictarse es una sentencia estimatoria de la demanda, ya de juicio verbal, que es el procedimiento al que se transformó el monitorio tras la oposición formulada por la demandada requerida.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 9.º y 21.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 24, 31, 812 y 818.